

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

### Článok 1

#### Zmluvné strany

#### 1) Prenajíateľ

Názov:	<b>Obec Dubovica</b>
Sídlo:	Dubovica 190, 082 71
Konajúci:	Ladislav Timčo, starosta
IČO:	00 326 992
Bankové spojenie:	VÚB a.s, Bratislava
Č. účtu:	SK 70 0200 0000 0000 0632 3572

(ďalej len „Prenajíateľ“)

#### 2) Nájomca

Obchodné meno:	<b>Peter Roba</b>
Sídlo:	Dubovica 237
IČO:	17152542
DIČ:	1020756253

(ďalej len „Nájomca“)

### Článok 2

#### Úvodné ustanovenia

- 1) Prenajíateľ vyhlasuje Nájomcovi, že je oprávnený uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu a jeho zmluvná voľnosť pri uzatváraní tejto Nájomnej zmluvy nie je ničím obmedzená.
- 2) Nájomca vyhlasuje Prenajíateľovi, že je oprávnený uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu a jeho zmluvná voľnosť pri uzatváraní tejto Zmluvy nie je ničím obmedzená.
- 3) Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že majú jasný úmysel uzavrieť túto Nájomnú zmluvu a riadne si plniť svoje záväzky z nej vyplývajúce.
- 4) Prenájom nebytových priestorov bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 256/2021 zo dňa 17.09.2021

### Článok 3

#### Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto Zmluvy je odplatné prenechanie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti budova so súp. č. 341 nachádzajúcej sa v k. ú. Dubovica, obec Dubovica, okres Sabinov, zapísanej na LV č. 807, evidovanom Okresným úradom v Sabinove, katastrálnym odborom, do nájmu Nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto Nájomnej zmluve (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2) Špecifikácia nebytových priestorov :obchodné priestory o výmere 51 m<sup>2</sup>.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať odo dňa 1.10.2021 na základe podpisu obidvoma zmluvnými stranami Nájomnej zmluvy.
- 4) Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu ohliadol, bol s ním riadne oboznámený, je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným touto Nájomnou zmluvou, čím potvrdzuje prevzatie časti budovy dňom podpisom tejto zmluvy. Prenajíateľ nemá žiadnu ďalšiu povinnosť vykonať akékoľvek práce za účelom pripravenia Predmetu nájmu pre jeho riadne užívanie Nájomcom.

### Článok 4

#### Účel nájmu

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu môže Nájomca užívať len za účelom prevádzkovania obchodnej činnosti.
- 2) Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený zmeniť účel využitia Predmetu nájmu.

#### Článok 5

##### **Doba nájmu a jeho zánik**

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že táto Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.10.2021 do 30.06.2022 ak ďalej nie je ustanovené inak.
- 2) Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 3) Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 4) Prenajímateľ môže písomne odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy, ak
  - a) je Nájomca v omeškaní viac ako 2 mesiace s plnením nájomného,
  - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Nájomnou zmluvou alebo právnymi predpismi,
  - c) vznikne potreba rekonštrukcie prenajatých nebytových priestorov.
- 5) Nájomca môže písomne odstúpiť od tejto Nájomnej zmluvy najmä, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
- 6) Nájom zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu
  - b) zánikom Predmetu nájmu
  - c) dohodou zmluvných strán
  - d) odstúpením od zmluvy
  - e) výpoveďou zmluvy
- 7) Účinnosť odstúpenia a zánik nájmu podľa Nájomnej zmluvy nastáva dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Nájomnej zmluvy Nájomcovi alebo Prenajímateľovi. Prenajímateľ je povinný, v písomnom oznámení o odstúpení od Nájomnej zmluvy, poskytnúť Nájomcovi primeranú lehotu na vypratanie Predmetu nájmu. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa čl. 5 ods. 4 písm. c) tejto zmluvy sa lehota na vypratanie dohodla na 30 dní od oznámenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

#### Článok 6

##### **Nájomné, jeho splatnosť a spôsob úhrady**

- 1) Všetky peňažné plnenia Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy sú splatné v EUR podľa podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške 50,- Eur/mesačne , ak ďalej nie je ustanovené inak. Poplatky za energie si platí Nájomca.
- 3) Nájomné je splatné vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktoré je nájomné platené na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4) Nájomca je povinný poistiť veci vnesené do Predmetu nájmu. V prípade, že Nájomca nepoistí veci vnesené na Predmet nájmu, Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na týchto veciach, pokiaľ škoda nevznikla zavinením Prenajímateľa.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely tejto Nájomnej zmluvy rozumie pripísanie dlžnej sumy v prospech bankového účtu oprávnenej Zmluvnej strany.
- 6) Ak Nájomca bude môcť Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že si Prenajímateľ nesplní svoje povinnosti zo zmluvy alebo povinnosti ustanovené zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov, má Nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

#### Článok 7

##### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave, v akom sa Nehnutel'nosť ku dňu podpisu tejto Nájomnej zmluvy nachádza, t.j. v stave spôsobilom na užívanie pre účel nájmu uvedený v čl. 4 tejto Zmluvy.
- 2) Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti správcu objektu, pre neho vyplývajúceho z platných predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky, s výnimkou tých, ktoré má podľa tejto Nájomnej zmluvy zabezpečovať Nájomca.
- 3) Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené so zástupcom Nájomcu po vzájomnej predchádzajúcej dohode uskutočniť prehliadku Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ich Nájomca užíva na účel nájmu dohodnutý v čl. 4 Zmluvy a riadnym spôsobom.
- 4) Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi všeobecný súhlas na vykonávanie zmien a úprav na Predmete nájmu, pokiaľ hodnota jednorazovej úpravy nepresahuje sumu 300,- Eur. V prípade, že hodnota zmeny na Predmete nájmu má presiahnuť 300,- Eur, Nájomca je povinný vyžiadať si od Prenajímateľa predchádzajúci písomný súhlas.

#### Článok 8

##### **Práva a povinnosti Nájomcu**

- 1) Nájomca je povinný:
  - a) užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, Slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda, na majetku, živote alebo zdraví osôb,
  - b) užívať len tie nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, s tým, že Nájomca, jeho zamestnanci, osoby ním poverené, a ani ďalšie osoby, ktoré sa budú v Predmete nájmu počas doby trvania nájmu nachádzať, nesmú vstupovať do iných priestorov Nehnutel'nosti, ako tých, ktoré sú Predmetom nájmu,
  - c) chrániť Predmet nájmu pred poškodením, zničením alebo zneužitím,
  - d) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má Prenajímateľ zabezpečiť a umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv,
  - e) plniť povinnosti vyplývajúce mu z platných právnych noriem na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci,
  - f) zaplatiť Prenajímateľovi všetky škody, ktoré na Predmete nájmu vznikli jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s ním Predmet nájmu užívajú, resp. sa s jeho súhlasom v Predmete nájmu zdržujú. O vzniku škody sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu oprávnení zástupcovia Zmluvných strán; výšku a spôsob náhrady jednotlivých prípadov škôd dohodne Prenajímateľ s Nájomcom
  - g) bezodplatne strpieť na nevyhnutný čas výkon rekonštrukčných prác, ktoré bude počas trvania nájomného vzťahu uskutočňovať Prenajímateľ na predmete nájmu.
- 2) Zmluvy o pripojení sa k sieťam je povinný uzatvoriť so správcami sietí Nájomca.

#### Článok 9

##### **Vypratanie a odovzdanie Predmetu nájmu**

- 1) Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom nepoškodzujúcim Predmet nájmu vypratať Predmet nájmu – odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hnutel'ný majetok Nájomcu.
- 2) V prípade, že dôjde k ukončeniu Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi bezodkladne po zániku Nájomnej zmluvy, ak nie je dohodnuté inak.

#### Článok 10

##### **Vyhlásenia zmluvných strán**

- 1) Každá zo Zmluvných strán prehlasuje druhej Zmluvnej strane, že:
  - a) má nevyhnutnú spôsobilosť, právomoc a oprávnenie uzatvoriť a plniť túto Nájomnú zmluvu,
  - b) táto Nájomná zmluva a všetky ostatné dokumenty, ktoré Zmluvná strana uzatvorí v súvislosti s touto Nájomnou Zmluvou, budú po ich podpise predstavovať platné záväzky tejto Zmluvnej strany v súlade s ich podmienkami,
  - c) si text tejto Nájomnej zmluvy prečítala a plne mu porozumela, ďalej vyhlasuje a potvrdzuje že táto Nájomná zmluva vyjadruje jej skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že nie je uzatváraná v tiesni ani v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu Zmluvné strany túto Nájomnú zmluvu vlastnoručne podpisujú.

#### Článok 11 **Vyššia moc**

- 1) Prípád vyššej moci Zmluvné strany definovali ako udalosť výnimočnej povahy, ktorá nemohla byť predvídateľná, alebo ju nebolo možné odvrátiť najmä prírodná katastrofa, živelná pohroma, požiar, záplava, zemetrasenie, ale aj vojna, alebo zásah štátnych alebo miestnych úradov alebo akékoľvek iné okolnosti, ktoré sú mimo kontroly ktorejkoľvek zo Zmluvných strán (ďalej len „**Vyššia moc**“).
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že žiadna zo Zmluvných strán nenesie zodpovednosť za úplné alebo čiastočné nesplnenie svojich záväzkov vyplývajúcich jej z tejto Nájomnej zmluvy v dôsledku udalosti Vyššej moci, a to za predpokladu, že Zmluvná strana dotknutá zásahom vyššej moci najneskôr v lehote piatich dní túto skutočnosť písomne oznámi faxom alebo e-mailom resp. telefonicky druhej Zmluvnej strane.
- 3) Zmluvná strana, ktorá nevykoná písomné oznámenie podľa predchádzajúceho bodu je povinná nahradiť druhej Zmluvnej strane náhradu škody spôsobenú porušením tejto povinnosti.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli v prípade udalosti Vyššej moci primerane predĺžiť platné lehoty a termíny vyplývajúce im z tejto Nájomnej zmluvy alebo jej príloh a poskytnúť si navzájom nevyhnutnú súčinnosť za účelom rýchleho vyriešenia vzniknutej situácie.

#### Článok 12 **Záverečné ustanovenia**

- 1) Pokiaľ táto Nájomná zmluva neustanovuje inak, akékoľvek zmeny, dodatky a doplnenia tejto Nájomnej zmluvy (vrátane jej príloh) môžu byť prijaté iba na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán, a to formou písomných a očíslovaných dodatkov k Nájomnej zmluve podpísaných osobami oprávnenými konať v mene každej zo Zmluvných strán.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení záväzkov vyplývajúcich im z tejto Nájomnej zmluvy budú vystupovať a komunikovať medzi sebou, ako aj smerom k tretím subjektom takým spôsobom, aby žiadnym spôsobom nepoškodili obchodné meno resp. dobrú povesť druhej Zmluvnej strany. Vzájomnú komunikáciu Zmluvných strán budú zabezpečovať kontaktné osoby určené Zmluvnými stranami.
- 3) V prípade zmeny kontaktnej osoby je príslušná Zmluvná strana bez zbytočného odkladu povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o takejto skutočnosti a bezodkladne ustanoviť novú kontaktnú osobu. Kontaktná osoba za Prenajímateľa: Ladislav Timčo. Kontaktná osoba za Nájomcu: Peter Roba
- 4) Táto Nájomná zmluva predstavuje úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s realizáciou predmetu Nájomnej zmluvy a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy a dohody uzatvorené medzi Zmluvnými stranami v súvislosti s plnením predmetu Nájomnej zmluvy.
- 5) Jednotlivé ustanovenia tejto Nájomnej zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo inej okolnosti týkajúcej sa takéhoto neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.
- 6) V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť

uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí.

- 7) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 1.10.2021, alebo najneskôr dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle Prenajímateľa.
- 8) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch; každá zo Zmluvných strán obdrží po jej podpise po jednom rovnopise.

V Dubovici dňa 27.09.2021

.....  
Prenajímateľ

.....  
Nájomca